

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 29 februari 2024

Zaaknummer : 649829

Onderwerp: : Bestemmingsplan "Zaagmolenpad-Oost, Varsseveld"

De raad wordt voorgesteld

1. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan "Zaagmolenpad-Oost, Varsseveld" met IMRO-code NL.IMRO.1509.BP000175-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan "Zaagmolenpad Oost, Varsseveld" maakt het mogelijk dat er drie starterswoningen, twee halfvrijstaande- en twee vrijstaande levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 augustus 2022 tot 5 oktober 2022 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend welke in de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen worden behandeld. De zienswijzen geven redenen tot aanpassing aan het plan. Daarbij wordt een ambtshalve aanpassing voorgesteld om de waterhuishoudkundige opgave te borgen. De gemeenteraad wordt in staat gesteld een besluit over de gewijzigde vaststelling van dit plan te nemen.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt het planologische kader voor de feitelijke ontwikkeling van het plangebied.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De financiële haalbaarheid van het plan is anderszins verzekerd

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin kostenverhaal, planschadeverhaal en landschappelijke inrichting is geregeld.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn zienswijzen ingediend

De zienswijzen zijn gedeeld met initiatiefnemer, in bijgevoegde nota Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen samengevat en van een reactie voorzien. Zie ook beslispunt 2.3.

2.2 De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

Op basis van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

2.3 Het plan voldoet aan de kwaliteitscriteria voor woningbouw

De locatie is een inbreidingslocatie. Er worden drie starterswoningen en vier levensloopbestendige woningen gerealiseerd. De maximale verkoopprijs van de starterswoningen is in de anterieure overeenkomst vastgesteld.

2.4 De fase van ontwerp en de ingediende zienwijzen geven aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen

De zienswijzen zijn gedeeld met initiatiefnemer en zijn in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' van een reactie voorzien. De wijzigingen zijn de volgende:

1. Het aanpassen van de verbeelding, doordat de doorgaande weg (bestemming Verkeer) binnen het plangebied met 1 meter wordt verbreed.
2. De opname van paragraaf 3.2.4 over klimaatadaptatie in de toelichting.
3. De opname van de uitkomsten van een berekening AERIUS waarin de bouwphase is meegenomen is in de toelichting en als bijlage bij de toelichting gevoegd.

De volgende aanpassing betreft een ambtshalve wijziging.

4. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de te realiseren technische maatregel ten behoeve van de waterhuishoudkundige opgave in de regels van het bestemmingsplan. Deze waterhuishoudkundige opgave wordt ook als bijlage bij de toelichting gevoegd.

2.5 Het bestemmingsplan geeft ook in gewijzigde vorm blijk van een goede ruimtelijke ordening

Dit blijkt uit de verrichte onderzoeken en de voorwaardelijke verplichting die in de planregels is opgenomen.

Kanttekeningen

1.1 Er is altijd een risico dat het plan naar aanleiding van beroep al dan niet gedeeltelijk niet in werking treedt

Een gang naar de Raad van State staat open. Over de uitkomst van eventuele behandeling hiervan is vooraf geen inschatting te geven.

Kosten, baten, dekking

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de prijs van de starterswoning en het gemeentelijk kostenverhaal is geregeld.

Uitvoering

Planning

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd en gelegenheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

De vaststelling en terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Gelderse Post en is te raadplegen op <https://www.officielebekendmakingen.nl/> en op de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording

Indien ontwikkelingen tijdens de beroepstermijn daartoe aanleiding geven, wordt de raad daarover actief geïnformeerd.

Bijlagen

- Raadsvoorstel
- Concept-raadsbesluit
- Raadsbegeleidingsblad
- Bestemmingsplan
 1. Verbeelding
 2. Regels
 3. Toelichting
 4. Waterhuishoudkundige opgave
 5. Situatietekening
 6. Rapport bodem
 7. Rapport quickscan natuurbescherming
 8. Rapport akoestisch onderzoek
 9. Stikstofparagraaf
 - 9a. Aanlegfase
 - 9b. Gebruiksfase Archeologisch bureau- en verkennen booronderzoek
 - 9c. Aanleg en gebruik
 - 10 Waterhuishoudkundig rapport
 11. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix
Secretaris

Otwin van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-